

공 고

서울특별시 중랑구 공고 제2026-761호

면목10구역 주택정비형 재개발사업 정비계획(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 중랑구 공고 제2025-1866호(2025.12.26.)로 공람·공고한 우리 구 면목5동 174-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 2026.04.10. 제5차 서울특별시 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 개최에 따른 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 동 법 시행령 제13조 규정에 따라 아래와 같이 주민 재공람을 실시하오니, 의견이 있는 경우 재공람기간 내에 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 21일

서울특별시 중랑구청장

가. 재공람기간 : 2026. 05. 21.(목) ~ 2026. 06. 22.(월)

나. 재공람장소

- 중랑구청 주택도시국 주택개발추진단(2층), 면목5동주민센터
- 면목10구역 재개발정비사업 조합설립추진위원회 사무실(중랑구 동일로95길 16, 1층)

다. 주민의견 제출 : 의견 있을 경우 서면 제출(재공람기간 내 18:00 제출분까지 인정)

- 제출장소 : 중랑구청 주택개발추진단(2층), 면목5동 주민센터

라. 재공람내용(별첨)

마. 기타사항

- 본 재공람공고에서 면적, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 연면적, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차이행과정에서 변경될 수 있습니다.
- 본 재공람내용에 관하여 구체적인 내용은 반드시 재공람장소에서 확인하여야 하며, 본 재공람으로 모든 재공람 관계서류 및 도면이 고지된 것으로 갈음합니다.

(별첨) 재공람내용

1. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	면목10구역 주택정비형 재개발사업	종량구 면목5동 174-1번지 일대	35,969.7	-	35,969.7	-
시행 방법		시행 예정 시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수		비고
				기정	증감	
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)		정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	면목10구역 주택정비형 재개발사업조합	현황)702세대 증)269세대 계획)971세대	- 감)12세대 감)12세대	현황)702세대 증)257세대 계획)959세대

2. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		35,969.7	-	35,969.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	3,232.9	증)531.5	3,764.4	10.5	-
	도로	1,232.9	증)531.5	1,764.4	4.9	-
	공공청사 (복합청사)	2,000.0	-	2,000.0	5.6	871.1㎡ (대토부지)
획 지	소계	32,736.8	감)531.5	32,205.3	89.5	-
	획 지	32,179.9	감)531.5	31,648.4	88.0	공동주택 및 부대복리시설
	종 교	556.9	-	556.9	1.5	종교시설(존치)

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서 : 변경

▪ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		35,969.7	-	35,969.7	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	1,181.7	증)79.8	1,261.5	3.5	-
	제3종일반주거지역	34,788.0	감)79.8	34,708.2	96.5	-

▪ 용도지구 결정 조서 (변경 없음)

구분	지구명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	조망가로특화경관지구	면목5동 174-1번지 일대	43,926 (3,467.5)	서고시 제2019-129호 (19.04.18.)	검재로

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서 : 변경

▪ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	23	30~39 (33~34.2)	주 간선	6,500 (150)	면목동 (대1-15)	성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	일부 확폭 (3~4.2m)
기정	대로	3	42	25~28	주 간선	5,400	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내 IC	서울시고시 제387호 (78.08.03.)	-
변경	대로	3	42	25~33 (33)	주 간선	5,400 (136)	면목동 193-12 (중1-49)	신내동 256-1 (시계)	일반 도로	신내 IC	서울시고시 제387호 (78.08.03.)	일부 확폭 (3m)
기정	중로	3	A	12	국지 도로	51	면목동 297-25	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	일부 확폭 (2m)
기정	소로	1	B	10	집산 도로	98	면목동 (중2-1)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	-
변경	중로	3	B	12	집산 도로	98	면목동 (중2-1)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	(79.09.28)	일부 확폭 (2m)
기정	소로	3	1	6	국지 도로	160	면목동 297-25	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	140	면목동 197-7	면목동 297-25	일반 도로	-	(79.09.28)	-
기정	소로	3	3	4	국지 도로	69	면목동 (대3-42)	면목동 197-7	일반 도로	-	(79.09.28)	-
기정	소로	3	4	3~4	국지 도로	68	면목동 297-25	면목동 174-8	일반 도로	-	(79.09.28)	-
기정	소로	3	5	3~4	국지 도로	75	면목동 (대3-42)	면목동 175-39	일반 도로	-	(79.09.28)	-
기정	소로	3	6	3~4	국지 도로	33	면목동 175-39	면목동 175-79	일반 도로	-	(79.09.28)	-

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

▪ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-42	대로3-42	•도로 폭원 확장 - B = 30m → 33m - L = 136m	◦ 구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정
소로1-B	중로3-B	•도로 폭원 확장 - B = 10m → 12m - L = 98m	◦ 구역 내 효율적인 토지이용 및 안전한 보행환경 조성을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 지정

▪ 공공청사 결정 조서 (변경 없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사 (복합청사)	주민센터	면목5동 175-24 일대	2,000.0	-	2,000.0	-	•면목5동주민센터 •규모 : 지하2층/ 지상5층 •연면적 : 4,500㎡

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

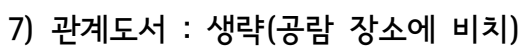
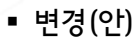
결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	면목10구역	35,969.7	획지	32,179.9	면목5동 174-1번지 일대	149	1	-	148	-	-
변경	면목10구역	35,969.7	획지	31,648.4	면목5동 174-1번지 일대	149	1	-	148	-	-

5) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
기정	면목 10구역	35,969.7	획지	32,179.9	면목5동 174-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	266.36 이하	300.00 이하	해발 120m /35층
			종교	556.9	면목5동 175-44 일대	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름			
			공공청사 (복합청사)	2,000.0	면목5동 175-24 일대	면목5동 주민센터				
변경	면목 10구역	35,969.7	획지	31,648.4	면목5동 174-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	266.50 이하	300.00 이하	해발 120m /35층
			종교	556.9	면목5동 175-44 일대	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름			
			공공청사 (복합청사)	2,000.0	면목5동 175-24 일대	면목5동 주민센터				
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	35,969.7	•주택규모별 건설비용 - 세대수 : 971세대(분양 801세대, 공공 170세대) ※ 초과용적률(법적상한 - 상한)에 따른 세대 수 : 104세대 (분양 52세대, 공공 52세대)							
			구 분		계 획		비 고			
			계		세대수	비율(%)				
			분양주택	소 계	801	82.5	-			
				30㎡ 초과~40㎡ 이하	56	5.8				
				40㎡ 초과~50㎡ 이하	92	9.5				
				50㎡ 초과~60㎡ 이하	346	35.6				
				60㎡ 초과~85㎡ 이하	245	25.2				
				85㎡ 초과	62	6.4				
			공공임대주택	소 계	170	17.5				
				30㎡ 초과~40㎡ 이하	42	4.3				
				40㎡ 초과~50㎡ 이하	40	4.1				
				50㎡ 초과~60㎡ 이하	58	6.0				
				60㎡ 초과~85㎡ 이하	30	3.1				
				85㎡ 초과						
※ 주택 확보 관련 규정 • 85㎡ 이하 규모의 주택 비율[기준 : 전체 세대수의 80% 이상]▶계획 93.61% • 임대주택 건설 비율[기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%]▶연면적의 10.01% • 전용면적 40㎡ 이하 비율[기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상]▶계획 35.59% ※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(104세대) 제외 • 국민주택규모(85㎡ 이하) 건설[기준 : 초과용적률의 50% 이상]▶계획 50.47%										
정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택 공급계획 (의무 공급면적)						
266.36%	300.00%	33.64%	16.82%	5,464.56㎡ (5,412.66㎡)						
변경	35,969.7	•주택규모별 건설비용 - 세대수 : 959세대(분양 792세대, 공공 167세대) ※ 초과용적률(법적상한 - 상한)에 따른 세대 수 : 102세대 (분양 51세대, 공공 51세대)								
		구 분		계 획		비 고				
		계		세대수	비율(%)					
		분양주택	소 계	792	82.6	-				
			30㎡ 초과~40㎡ 이하	54	5.6					
			40㎡ 초과~50㎡ 이하	90	9.4					
			50㎡ 초과~60㎡ 이하	342	35.7					
			60㎡ 초과~85㎡ 이하	246	25.6					
			85㎡ 초과	60	6.3					
		공공임대주택	소 계	167	17.4					
			30㎡ 초과~40㎡ 이하	41	4.3					
			40㎡ 초과~50㎡ 이하	40	4.2					
			50㎡ 초과~60㎡ 이하	58	6.0					
			60㎡ 초과~85㎡ 이하	28	2.9					
			85㎡ 초과							
※ 주택 확보 관련 규정 • 85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상]▶계획 93.74% • 임대주택 건설 비율 [기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%]▶계획 연면적의 10.00% • 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상]▶계획 35.34% ※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(102세대) 제외 • 국민주택규모(85㎡ 이하) 건설 [기준 : 초과용적률의 50% 이상]▶계획 50.11%										
정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	임대주택 공급계획 (의무 공급면적)						
266.50%	300.00%	33.50%	16.75%	5,313.08㎡ (5,301.11㎡)						

심의완화 사항	기정	•용도지역 상향 : 제2종(7층 이하) → 제3종일반주거지역 •기준용적률 완화 20.0% (40㎡ 이하 4.56%, 40~50㎡ 이하 5.89%, 50~60㎡ 이하 9.65%) •허용용적률(30.4%) : 공공보행통로 4.95%, 열린단지 5%, BF인증 3%, 층간소음해소 3% 방재안전 5%, 사업성보정계수1.52 (10.4%) •임대주택 건설(도정법제54조)에 따른 용적률 완화(법적상한용적률, 건축심의에서 최종확정) •조망가로특화경관지구 내 건축물 높이는 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 거쳐 8층 이하로 완화 여부 결정(「서울특별시 도시계획조례」제44조의 2)
	변경	•용도지역 상향 : 제2종(7층 이하) → 제3종일반주거지역 •기준용적률 완화 20.0% (40㎡ 이하 4.44%, 40~50㎡ 이하 5.76%, 50~60㎡ 이하 9.81%) •허용용적률(30.4%) : 공공보행통로 5.03%, 열린단지 5%, BF인증 3%, 층간소음해소 3% 방재안전 5%, 사업성보정계수1.52 (10.4%) •임대주택 건설(도정법 제54조)에 따른 용적률 완화(법적상한용적률, 건축심의에서 최종확정) •조망가로특화경관지구 내 건축물 높이는 건축위원회 또는 경관위원회 심의를 거쳐 8층 이하로 완화 여부 결정(「서울특별시 도시계획조례」제44조의 2)
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	•건축한계선 : 겹재로 변 가감속차로 설치구간 6m, 그 외 3m / 동일로 변 3m / 동일로95길 변 4m / 겹재로10길(동측) 5m / 그 외 3m
	변경	•건축한계선 : 동일로95길 변 4m / 겹재로10길(동측) 5m / 그 외 3m
기타사항	기정	•전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분은 보행자 통행이 가능한 보도형 전면공지로 조성 : 겹재로 변 가감속차로 설치구간 6m, 그 외 3m / 동일로 변 3m / 동일로95길 변 4m / 겹재로10길(동측) 5m / 그 외 3m - 건축한계선 후퇴 부분 중 가속차로 부분은 차량 통행이 가능한 차도형 전면공지로 조성 : 동일로95길 가속차로 구간 1m 차도로 조성 •공공보행통로 : 대상지 남북 방향의 공공보행통로 조성(폭 6m) ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부등산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기 부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함 •공개공지(권장) : 남측 동일로95길과 겹재로4길 교차 지점 대상지 내 1개소 동일로와 동일로95길 교차 지점 공공청사 용지 내 1개소 (총 2개소) •통경축 : 개방감 확보를 위해 공공보행통로 주변 통경축 계획(폭원 20m 내외)
	변경	•전면공지 - 건축한계선 후퇴 부분은 보행자 통행이 가능한 보도형 전면공지로 조성 : 겹재로 3m / 동일로 3m / 동일로95길 4m / 겹재로10길(동측) 5m / 겹재로4길 3m 보행로 조성 - 건축한계선 후퇴 부분 중 가속차로 부분은 차량 통행이 가능한 차도형 전면공지로 조성 : 동일로95길 가속차로 구간 1m 차도 조성 •공공보행통로 : 대상지 남북 방향의 공공보행통로 조성(폭 6m) ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부등산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기 부등본 '을구'에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함 •공개공지(권장) : 남측 동일로95길과 겹재로4길 교차 지점 대상지 내 1개소 동일로와 동일로95길 교차 지점 공공청사 용지 내 1개소 (총 2개소) •통경축 : 개방감 확보를 위해 공공보행통로 주변 통경축 계획(폭원 20m 이상)

- 기정



8) 기타 자세한 내용은 공람 장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획 내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

재 공 란 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	면목10구역 주택정비형 재개발사업 정비계획
사업위치	중랑구 면목5동 174-1번지 일원

□ 의견제출자

성 명	(☎ :)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2026. . .

의견제출자 성명 (인)

중 란 구 청 장 귀 하